

Asia: VN/24391/2023-OM-121

Lausuntopyyntö hallituksen esitysluonnoksesta huoneenvuokralakien muuttamiseksi

1. Vuokranantajan irtisanomisaika (AHVL 52 §)

Mikä on näkemyksenne vuokranantajan irtisanomisaikaa koskevan sääntelyn muuttamisesta ehdotetulla tavalla? Onko muutoksen vaikutukset arvioitu asianmukaisesti?

SATO Oyj kiittää mahdollisuudesta lausua uudella lausuntokierroksella esitettyihin kysymyksiin liittyen hallituksen esitysluonnokseen huoneenvuokralakien muuttamiseksi.

SATO kannattaa ehdotettua muutosta vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämisestä. Nykyisellään osapuolten irtisanomisajoissa on huomattava epäsuhta ja irtisanomisaikojen lähentäminen onkin erittäin tervetullut uudistus. Irtisanomisajan lyhentäminen voi tuoda helpotusta myös niihin asumishäiriötilanteisiin, joissa purkukynnys ei välttämättä täyty.

Sato huomauttaa kuitenkin, että ehdotuksen myötä vuokranantajan irtisanomisajat (kolme kuukautta tai neljä kuukautta) olisivat hyvin lähellä toisiaan. Olisikin syytä vielä pohtia lyhyemmän irtisanomisajan (kolme kuukautta) lyhentämistä kahteen kuukauteen.

2. Huoneistoon jääneen kuolleen vuokralaisen omaisuuden siirtyminen vuokranantajalle erityistilanteessa (AHVL 46 b §)

Pykäläluonnos on valmisteltu jatkovalmisteluvaiheessa työryhmämietinnöstä saadun palautteen perusteella. Pykälä on tarkoitettu sovellettavaksi tilanteissa, joissa kuolinpesään ei saada määrättyä perintökaaren mukaista toimitsijaa siksi, ettei kukaan suostu tehtävään, vaikka toimitsijan määräämisen edellytykset muutoin täyttyisivät. Tällaisia tilanteita varten ehdotetaan poikkeussäännöstä, jonka mukaan tuomioistuin voi, mikäli se on tarpeen, vuokranantajan vaatimuksesta määrätä kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuuden, joka on jäänyt vuokrahuoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin, siirtymään vuokranantajalle.

Pidätekö ehdotettua pykälää tarpeellisena? Muut huomionne pykäläluonnoksesta? Onko muutoksen vaikutukset arvioitu asianmukaisesti?

SATO pitää ehdotettua lähtökohtaisesti kannatettavana. On erittäin tärkeää, ettei vuokranantajalle voi syntyä vuokralaisen kuoleman jälkeen jäämistöomaisuuden osalta erityistä huolehtimisvelvollisuutta.

SATO esittää kuitenkin huolen sen osalta, että ehdotettuun menettelyyn kuluu huomattava määrä aikaa ja kustannuksia. Prosessit kestävät helposti useita kuukausia ja prosessin aikana syntyy suuri määrä kustannuksia sekä tavaroiden säilytyksestä että itse prosessista. Lisäksi prosessin aikana syntyy vuokravelkaa, joka jää varattomien kuolinpesien osalta vuokranantajan tappioksi. Tämä ei ole vuokranantajan näkökulmasta lainkaan kohtuullista. Ehdotuksessa ei ole lisäksi otettu kantaa siihen, saisiko vuokranantaja asian selvittelyyn tai prosessiin liittyviä kuluja perittyä kuolinpesältä. Ehdotuksen mukaan vuokranantaja saisi ainoastaan omistusoikeuden koko jäämistöomaisuuteen. SATO huomauttaakin, että omaisuus niissä kuolinpesissä, joita ei lähtökohtaisesti kukaan ota hoitaakseen, on usein vähäarvoista ja siten ehdotetun prosessin kustannukset jäävät helposti vuokranantajan maksettavaksi. Myös omaisuuden realisointiin ja hävittämiseen liittyy kustannuksia, jotka omaisuuden siirtyessä vuokranantajan omistukseen synnyttäisivät vuokranantajalle kustannuksia.

Ehdotukseen on sisällytetty myös tuomioistuimille laaja harkintavalta sen suhteen, määrätäkö kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuuden ylipäättään siirtyvän vuokranantajalle. Vuokranantajan voi myös olla vaikeaa etukäteen arvioida ehdotetun poikkeussäännön menestymisen mahdollisuuksia.

Lisäksi SATO toistaa jo aikaisemmalla lausuntokierroksella esittämänsä. Kuolinpesän omaisuutta koskeviin pykäläluonnoksiin tulisi lisätä vuokranantajan oikeus hävittää huoneistosta ainakin arvoton tai vähäarvoinen omaisuus, kuten on vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäävien tavaroiden osalta ehdotettu 68 a §:ssä. SATO katsoo lisäksi edelleen, että kuolinpesienkin osalta lakiin tulisi kirjata jokin takaraja, jonka jälkeen omaisuuden saisi suoraan hävittää.

Hoffström Mikaela
SATO Oyj